



## **Stellungnahme**

zum

### **Postulat**

### **Nr. 128 2004/2008**

von Cony Grünenfelder  
namens der GB/JG-Fraktion  
vom 7. März 2006

**Wurde anlässlich der  
26. Ratssitzung vom  
2. November 2006  
abgelehnt.**

## **Studentisches Wohnen in der Stadt Luzern fördern**

Der Stadtrat nimmt zum Postulat wie folgt Stellung:

### **Allgemeines**

Zu einer funktionsfähigen und attraktiven Universität gehören ohne Zweifel verschiedene gut ausgebaute Dienstleistungsangebote, wie sie in der Stadt Luzern bereits vorhanden sind. Dazu zählen Verpflegungsmöglichkeiten, Sport- und Freizeiteinrichtungen, vielfältige Kulturangebote und eine gute Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr und den Langsamverkehr. Ebenso wichtig ist, dass die Studierenden genügend preisgünstigen Wohnraum in nützlicher Distanz zu den Universitätsgebäuden finden.

Für die Region Luzern ist die Nachfrage nach Studentenzimmern und –Wohnungen eine relativ neue Erscheinung. Durch diese neue Marktnachfrage ergeben sich auch neue Einflüsse auf den Immobilienmarkt. So haben verschiedene private Hausbesitzer in den letzten Jahren erkannt, dass die Vermietung an Studierende für sie nicht nur Risiken bringt (Lärm, erhöhte Abnutzung, Fluktuationen, Unordnung usw.), sondern auch Chancen (gute Zinserträge für einfache, schlechter gelegene Wohnungen mit Unterhaltsrückstand). Dies hat sowohl positive als auch negative Wirkungen auf den Immobilienmarkt. Positiv ist, dass das Angebot an Studentenwohnungen eher zunimmt, dass auch schlechter gelegene Wohnungen wieder aktiv unterhalten und vermietet werden und in verschiedenen Quartieren dadurch auch eine durchaus erwünschte verbesserte Durchmischung festzustellen ist. Negativer Effekt ist, dass durch diese spezifische Marktnachfrage nach preisgünstigen Wohnungen der Druck reduziert wird, alte Wohnungen entweder umfassend zu sanieren oder gar durch Neubauten zu ersetzen. Dies wäre jedoch im Interesse der Stadtentwicklung von grosser Wichtigkeit. Zudem führt die gesteigerte Nachfrage zu einer Verknappung des günstigen Wohnraums, was die Probleme auf dem Wohnungsmarkt für einkommensschwache Personen verschärft.

Im Unterschied zu andern Universitäten kommen in Luzern überdurchschnittlich viele Studierende aus der näheren Umgebung bzw. aus der Zentralschweiz. Dies ermöglicht vielen Studierenden ein Absolvieren des Studiums von ihrem bisherigen Wohnort aus und vermindert den Nachfragedruck nach studentischen Wohnmöglichkeiten.

Bei der Beurteilung der Möglichkeiten und Probleme des studentischen Wohnens wird offensichtlich, dass es nicht nur eine „richtige“ Form gibt. Die Studierenden unterscheiden sich ebenso wie die übrigen Marktteilnehmer in ihren Wünschen und Zielen. So hat zum Beispiel ein neu eintretender Student der Hochschule für Gestaltung andere Wünsche und Bedürfnisse als der Jus-Student im letzten Semester. Dieser Bedürfnisvielfalt ist durch ein differenziertes Angebot Rechnung zu tragen. Neben eigentlichen Studentenwohnheimen mit Zimmern und Wohngruppen sind deshalb verschiedenartige Wohnungen in unterschiedlichen Segmenten sowie die klassischen „Studentenbuden“ als Teil von Wohnungen gefragt.

In den letzten zwei Jahren hat sich die Stadt Luzern aktiv in folgenden Bereichen für die Verbesserung der studentischen Wohnsituation eingesetzt:

### **Städtische Liegenschaften**

Aufgrund der Liegenschaftspolitik und der Portfolio-Zielsetzungen Finanzvermögen ist nicht vorgesehen, studentische Wohnmöglichkeiten in grossem Umfang bereitzustellen und allenfalls sogar zu subventionieren. Die spezifischen Eigenschaften des Liegenschaftsbestandes (viele Altwohnungen an lärmbelasteten Strassen) bewirken jedoch eine recht hohe Belegung durch Studierende. So sind aktuell in 31 Wohnungen des Finanzvermögens rund 60 Studierende eingemietet. Obwohl der Unterhaltsbedarf dadurch erfahrungsgemäss steigt, sind diese Mieter durchaus willkommen, da sich diese Wohnungen meist nicht für Familien eignen.

In den Personalwohnungen im Betagtenzentrum Eichhof logieren durchschnittlich 30 Studierende und Lehrlinge.

Im Rahmen der Vermarktungsbemühungen für die Räumlichkeiten an der Gütschstrasse 2–6 (ehemaliges Sozialamt; Eigentümerin Pensionskasse der Stadt Luzern) wurde von der Stadt Luzern ein Grundrisskonzept für die Schaffung von rund 35 Wohnplätzen für Studierende ausgearbeitet. Der Verein Studentisches Wohnen war jedoch aus Risiko- und Kapazitätsüberlegungen nicht in der Lage, dieses Wohnangebot zu übernehmen, zumal sich die Kosten im kritischen Bereich von gut Fr. 600.– bewegt hätten.

## **Verein Studentisches Wohnen**

Der Verein Studentisches Wohnen Luzern, kurz StuWo-Luzern, setzt sich zum Ziel, für die Studierenden der drei Hochschulen Universität Luzern, Fachhochschule Zentralschweiz und Pädagogische Hochschule Zentralschweiz günstigen Wohnraum zur Verfügung zu stellen.

Einerseits bietet der Verein StuWo-Luzern eigene Zimmer und Wohnungen zur Vermietung an, andererseits stellt er Dritten eine Plattform für Mietangebote zur Verfügung.

Die Stadt ist durch den Stabschef der Baudirektion im Vorstand vertreten und stellt so einen intensiven Informationsfluss sicher.

Gemäss Erfahrungen des Vereins braucht es jeweils eine recht lange Anlaufzeit, bis ein neues Angebot von den Studierenden akzeptiert bzw. nachgefragt wird.

## **Student Mentor Foundation SMF**

Die SMF beabsichtigt, für rund 300–400 Studierende Wohnraum in Luzern zu schaffen. Die SMF ist deshalb an die Stadt herangetreten mit dem Wunsch, ihr bei der Suche nach einem geeigneten Areal behilflich zu sein. Die Stadt hat sich sehr intensiv an diesen Arbeiten beteiligt und eine grosse Zahl von möglichen Optionen eingebracht.

Als optimale Lösung hat sich nun ein Standort im Bereich des Betagtenzentrums Eichhof ergeben. Der Stadtrat ist bereit, die dort gelegenen Personalhäuser aufzugeben und der SMF das Areal im Baurecht zur Erstellung von rund 300 Studenten-Wohnplätzen zu übergeben. Die Öffentlichkeit wird darüber am 27. September 2006 informiert. Anschliessend erfolgt das Verfahren zur Vorbereitung der Zonenplanänderung. Der entsprechende B+A wird im Frühjahr 2007 dem Parlament unterbreitet.

## **Private Investoren**

Das Thema „Studentisches Wohnen“ erhält wie eingangs beschrieben auch bei privaten Investoren zunehmende Bedeutung. So besteht zurzeit ein Projekt, in Reussbühl 27 Wohnungen für Studierende zu erstellen. Im Bereich „Sentipark“ in Luzern wird überprüft, ob das „Cityhotel“ für studentisches Wohnen umgenutzt werden könnte.

## **Haltung des Stadtrates**

Der Stadtrat schliesst sich den Zielsetzungen des Postulates an. Er teilt die Meinung, dass ein ausreichendes Angebot an preisgünstigen Wohnmöglichkeiten für Studierende für den Erfolg der Universität Luzern wichtig ist. Er ist aber der Meinung, dass diese Angebote prioritär durch private Initiativen bzw. durch den normalen Immobilienmarkt zu schaffen sind. Er wird

solche Initiativen weiterhin tatkräftig unterstützen. Auch bei der Bewirtschaftung und Entwicklung der städtischen Liegenschaften wird das Anliegen des Postulates soweit möglich und sinnvoll weiterhin umgesetzt.

Die gemäss Postulat verlangte „Strategie zur Förderung des studentischen Wohnens“ scheint dem Stadtrat jedoch aufgrund der aktuellen Erfahrungen nicht notwendig. Er setzt sich jedoch für eine punktuelle Unterstützung des studentischen Wohnens ein.

**Der Stadtrat lehnt das Postulat ab.**

Stadtrat von Luzern  
StB 960 vom 20. September 2006

